

ANALISIS POTENSI PENINGKATAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK (NJOP) BERDASARKAN PETA ZONA NILAI TANAH (ZNT) (Studi Kasus : Kec. Sidomukti, Kota Salatiga)

Riana Kristiani Priskila Putri, Sawitri Subiyanto, Arwan Putra Wijaya^{*)}

Program Studi Teknik Geodesi Fakultas Teknik Universitas Diponegoro
Jl. Prof. Sudarto, SH, Tembalang, Semarang Telp.(024)76480785, 76480788
Email : geodesi@undip.ac.id

ABSTRAK

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) selama ini digunakan sebagai dasar dalam pengenaan PBB. Proses penentuan NJOP haruslah sesuai dengan ketentuan nilai pasar wajar (NPW), jadi pemerintah tidak salah jika berharap bahwa NJOP adalah sama dengan nilai pasar. Tetapi kenyataannya NJOP seringkali tidak sesuai dengan NPW, hal ini mendasari semakin berkembangnya sistem penilaian harga pasar menggunakan Peta Zona Nilai Tanah (ZNT). Peta ZNT adalah peta yang menggambarkan suatu zona geografis yang terdiri atas sekelompok objek pajak yang mempunyai satu Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) yang dibatasi oleh batas penguasaan atau pemilikan objek pajak dalam satu wilayah administrasi desa atau kelurahan. Pembuatan peta ZNT memerlukan data berupa harga tanah yang berdasarkan nilai pasar sebagai informasi tekstualnya.

Penelitian ini bertujuan untuk membandingkan harga tanah berdasarkan NJOP dan berdasarkan harga pasar sehingga dapat diketahui peningkatan harga tanah yang bisa didapatkan. Metode penilaian yang digunakan adalah penilaian masal, dengan pendekatan perbandingan penjualan, dimana faktor penentu nilai tanah hanya dibatasi pada faktor lokasi dan aksesibilitas. Dari hasil penelitian ini diperoleh jumlah Zona Nilai Tanah sebanyak 58 zona. Peningkatan NJOP berdasarkan harga pasar yang tertinggi mencapai 1.563%, dimana nilai tanah berdasarkan data NJOP sebesar Rp. 64.000, sedangkan nilai tanah berdasarkan harga transaksi sebesar Rp. 1.064.000, sehingga kenaikannya mencapai Rp. 1.000.000. Sedangkan peningkatan harga yang terendah adalah 57%, dimana nilai tanah berdasarkan data NJOP sebesar Rp. 464.000, sedangkan nilai tanah berdasarkan harga transaksi sebesar Rp. 729.000, sehingga kenaikannya mencapai Rp. 265.000. Tinggi rendahnya peningkatan ini sangat dipengaruhi oleh faktor-faktor lokasi dan akses jalan.

Kata Kunci : Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR), Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), Zona Nilai Tanah (ZNT)

ABSTRACT

Tax Object Sales Value (NJOP) has been used as a basis for the imposition of tax on land and building. NJOP determination process must be suitable with the provisions of the fair market value (NPW), so the government consider that NJOP is equal to the market value. But the fact is NJOP often incompatible with NPW, it underlies the development of a scoring system using the market value of the Land Value Zone (ZNT) Map. ZNT map is a map that describes a geographical zone made up of a group of objects that have a single tax Indicative Value Average (NIR) which is bounded by the limits of ownership or control rights of tax object in the administrative area of the village or villages. Making of ZNT map requires data such as land values which are based on market value as textual information.

This study aimed to compare the value of land based on NJOP and based on market value so increasing land value can be obtained. The assessment methods used are mass appraisal with the sales comparison approach, where the deciding factor is only limited to the value of the land on the location and accessibility factors. The results of this study show the amount of land value zone as much as 58 zones. NJOP increased based on the highest market value reached 1.563%. It is caused by the value of land based on NJOP data Rp. 64.000 while the value of the land based on the transaction value Rp. 1.064.000, so the increase reached Rp. 1.000.000. While the lowest value increase is 57%. The land value based on NJOP data Rp. 464.000, while the value of the land based on the transaction value Rp. 729.000, so the increase reached Rp. 265.000. The level of this increase is influenced by location and access road factors.

Keywords: Indicative Value Average (NIR), Land Value Zone (ZNT) Map, Tax Object Sales Value (NJOP)

^{*)} Penulis, Penanggungjawab

I. Pendahuluan

I.1. Latar Belakang

Pembangunan suatu wilayah cenderung selalu berubah dari waktu ke waktu, baik pembangunan secara fisik maupun non-fisik. Seperti halnya Kota Salatiga, meskipun hanya kota kecil yang terdiri dari 4 kecamatan, tetapi pembangunannya terbilang cukup dinamis. Sebanding dengan berkembangnya proses pembangunan dan peningkatan kesejahteraan masyarakat, maka jumlah objek pajak pun cenderung meningkat dari waktu ke waktu.

Sasaran atau objek pajak memiliki nilai jual, atau dalam hal ini disebut Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual-beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, Nilai Jual Obyek Pajak ditentukan melalui perbandingan harga dengan obyek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau Nilai Jual Obyek Pajak pengganti (Aimatus, 2011).

Harga NJOP yang telah ditentukan oleh pemerintah biasanya didasarkan pada survey yang telah dilakukan sebelumnya. Tetapi fakta yang terjadi di lapangan, harga NJOP yang ditetapkan oleh pemerintah tersebut jauh lebih rendah jika dibandingkan dengan harga aktual di pasaran. Hal ini salah satunya juga dipengaruhi oleh perilaku masyarakat yang cenderung menurunkan harga objek pajak miliknya sehingga beban pajak yang harus dibayarkannya juga berkurang atau lebih rendah. Padahal hal ini sangat berpengaruh terhadap pemasukan pajak daerah. Semakin rendah harga NJOP, maka semakin rendah pula pendapatan pajak suatu daerah. Bahkan, akibat perbedaan yang begitu drastis antara NJOP dengan harga riil di lapangan, Kementerian Agraria dan Tata Ruang mengusulkan penghapusan PBB dan NJOP, dan diganti dengan sistem Zona Nilai Tanah. Menteri Agraria yakin dengan adanya sistem zonasi ini maka akan mengurangi spekulasi terhadap harga tanah dan juga otomatis akan menyederhanakan administrasi (Junianto & Haryanto, 2015).

Berdasarkan permasalahan ini, maka diperlukan suatu analisis untuk mengetahui NJOP yang riil di lapangan. Hal ini bisa dilakukan dengan membuat Peta Zona Nilai Tanah (ZNT). Peta ini dibuat berdasarkan survey lapangan untuk mendapatkan harga pasar suatu objek pajak secara aktual. Hasil dari peta tersebut adalah zona-zona yang menunjukkan jangkauan atau *range* harga dari objek pajak yang disurvei. Zona-zona tersebut kemudian dapat dibandingkan dengan NJOP yang

ditetapkan pemerintah, kemudian dapat dianalisis bagaimana potensi pemasukan pajak yang seharusnya bisa didapatkan pemerintah apabila harga NJOP disesuaikan berdasarkan Peta ZNT yang telah dibuat.

I.2. Maksud dan Tujuan Penelitian

Maksud dari penelitian ini adalah untuk mengetahui harga objek pajak di pasaran secara aktual melalui Peta Zona Nilai Tanah.

Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk menganalisis seberapa besar potensi peningkatan NJOP bila berdasarkan pada Peta Zona Nilai Tanah yang telah dibuat sebelumnya.

I.3. Perumusan Masalah

Rumusan masalah dalam penelitian tugas akhir ini adalah :

1. Bagaimana Peta Zona Nilai Tanah di Kecamatan Sidomukti, Kota Salatiga berdasarkan harga pasar?
2. Berapa besar potensi peningkatan NJOP berdasarkan hasil survey harga pasar di lapangan jika dibandingkan dengan Peta ZNT?

I.4. Ruang Lingkup Penelitian

Penelitian ini memiliki batasan-batasan sebagai berikut :

1. Penelitian dilakukan di Kecamatan Sidomukti, Kota Salatiga.
2. Citra yang digunakan adalah citra dari *Google Earth*.
3. Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah menggunakan perangkat lunak *ArcGIS*.
4. Data transaksi jual beli tanah yang diteliti dari bulan Januari 2014 hingga bulan Juli 2015.
5. Metode penilaian menggunakan penilaian masal, dengan pendekatan perbandingan penjualan, dimana faktor penentu nilai tanah hanya dibatasi pada faktor lokasi dan aksesibilitas.

II. Tinjauan Pustaka

II.1. Penilaian Tanah

Nilai tanah dalam konteks pasar properti adalah nilai pasar wajar yaitu nilai yang ditentukan atau ditetapkan oleh pembeli yang ingin membeli sesuatu dan penjual ingin menjual sesuatu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan kedua belah pihak dalam kondisi wajar tanpa ada tekanan dari pihak luar pada proses transaksi jual beli sehingga terjadi kemufakatan. (Sutawijaya, 2004)

Berdasarkan Trisnarningsih (2008) diperlukan penetapan besarnya presentase penyesuaian dari hasil

survey lapangan untuk mendapatkan nilai bidang tanah yang meliputi :

1. Jenis data dengan mengacu pada jenis data harga transaksi. Penyesuaian waktu transaksi didasarkan pada data inflasi pada kurun waktu berjalan yaitu (nilai inflasi per tahun ± 10) dikalikan dengan selisih waktu antara waktu transaksi dan waktu acuan dengan arah penyesuaian positif (+)
2. Status hak dengan mengacu pada status kepemilikan Hak Milik. Penyesuaian status hak memiliki ketentuan sebagai berikut :

HM	: 0%
HGB/HGU	: 2 – 10%
Non sertifikat	: 10 – 30%

 Dengan arah penyesuaian positif (+).
3. Waktu transaksi dengan mengacu pada saat penilaian atau pengesahan peta Zona Nilai Tanah yaitu tanggal 31 Desember tahun berjalan. Penyesuaian jenis data memiliki ketentuan sebagai berikut :

Transaksi	: 0%
Penawaran	: 0 – 20%

 Dengan arah penyesuaian negatif (-).

II.2. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

NJOP digunakan sebagai dasar dalam pengenaan PBB, yang besarnya ditetapkan setiap tiga tahun sekali oleh Menteri Keuangan, kecuali untuk daerah tertentu yang ditetapkan setiap tahun karena disesuaikan dengan perkembangan daerahnya.

Insukindro (1994) menyatakan bahwa peningkatan pendapatan nasional akan menaikkan NJOP, sehingga semakin tinggi beban PBB yang harus ditanggung oleh wajib pajak. Kenaikan NJOP juga dapat menciptakan wajib pajak-wajib pajak baru, di mana masyarakat yang sebelumnya tidak ditetapkan sebagai wajib pajak pada akhirnya menjadi wajib pajak baru. Oleh sebab itu, Insukindro menyimpulkan bahwa pertumbuhan jumlah wajib pajak berpengaruh positif dalam meningkatkan penerimaan PBB.

II.3. Peta Zona Nilai Tanah

Peta ZNT adalah peta yang menggambarkan suatu zona geografis yang terdiri atas sekelompok objek pajak yang mempunyai satu Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) yang dibatasi oleh batas penguasaan atau pemilikan objek pajak dalam satu wilayah administrasi desa atau kelurahan. Pembuatan peta ZNT memerlukan data berupa harga tanah yang berdasarkan nilai pasar sebagai informasi

tekstualnya. Peta ini kemudian dibuat dengan melakukan penarikan garis batas zona untuk mengelompokkan besaran nilai rata-rata harga pasar bidang-bidang tanah. Keakuratan peta ZNT akan sangat membantu dalam memberikan informasi bagi masyarakat yang menggunakannya, khususnya yang bergerak di bidang properti.

III. Metodologi Penelitian

III.1. Data Penelitian

Penelitian ini memerlukan beberapa data yang dibagi menjadi dua jenis data sebagai berikut:

1. Data Spasial
 - a. Citra resolusi tinggi dari *Google Earth*.
 - b. Peta Administrasi Kecamatan Sidomukti, Kota Salatiga tahun 2015 yang didapatkan dari BAPPEDA Kota Salatiga.
 - c. Peta Blok PBB Kecamatan Sidomukti, Kota Salatiga tahun 2015 yang didapatkan dari DPPKAD Kota Salatiga.
 - d. Peta Tata Guna Lahan Kecamatan Sidomukti, Kota Salatiga yang didapatkan dari BAPPEDA Kota Salatiga.
2. Data Non-Spasial
 - a. Data NJOP tanah Kecamatan Sidomukti, Kota Salatiga tahun 2014 yang didapatkan dari DPPKAD Kota Salatiga.
 - b. Data harga tanah daerah penelitian hasil survey lapangan.

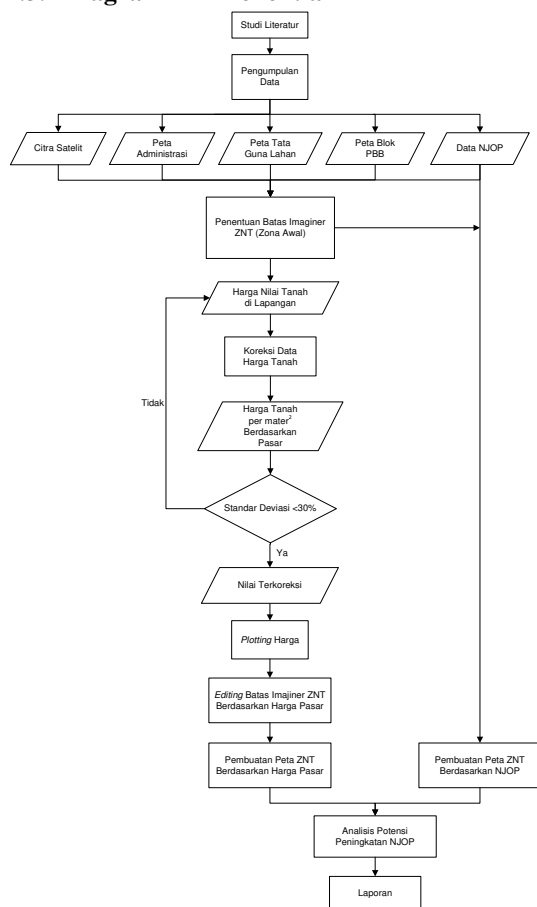
III.2. Alat Pendukung Penelitian

Penelitian ini memerlukan beberapa peralatan pendukung yang terdiri dari:

1. Perangkat Keras
 - a. *GPS Handheld (Garmin GPSmap 62s)*
 - b. Seperangkat laptop dengan spesifikasi sebagai berikut :

Merek Laptop	: Dell N Series
Sistem Operasi	: Windows 7 Ultimate 32-bit
Processor	: Intel(R) Core(TM) i3-2350M CPU @ 2.30GHz 2.30 GHz
RAM	: 4,00 GB
 - c. Kamera Digital
2. Perangkat Lunak
 - a. *Microsoft Word 2007*
 - b. *Microsoft Excel 2007*
 - c. *Microsoft Office Visio 2007*
 - d. *ArcGIS 9.3*

III.3. Diagram Alir Penelitian



Gambar III.1. Diagram Alir Penelitian

1. Pembuatan Zona Awal

Zona awal ini akan menjadi acuan selama proses pengambilan data di lapangan, dimana proses pengambilan titik sampel dapat direncanakan secara terperinci sebelum terjun ke lapangan.

a. Buffer Jalan

Buffer jalan perlu dilakukan untuk memisahkan kawasan di pinggir jalan terutama di jalan-jalan besar menjadi zona tersendiri, karena lokasi yang berada di pinggir biasanya memiliki harga yang relatif lebih tinggi.

b. Pembuatan Zona Sesuai Kesamaan Sifat

Pembuatan zona pada dasarnya dilihat dari kesamaan sifat, dengan melakukan digitasi berdasarkan acuan peta tata guna lahan dan citra, dimana hasil *buffer* jalan dan tanah-tanah pemerintah diutamakan untuk *didigit* terlebih dahulu.

2. Survey Lapangan

Survey lapangan untuk mendapatkan data harga tanah dilakukan dengan melakukan wawancara dengan responden dan informan, diantaranya :

1. Pemilik tanah yang baru melakukan transaksi (harga transaksi)
2. Agen perumahan (harga transaksi/ penawaran)
3. Pengembang (harga transaksi/ penawaran)
4. Notaris, lurah, aparat lainnya yang diyakini sebagai sumber terpercaya informasi harga pasar.
5. Pemilik tanah yang berniat menjual tanahnya (harga penawaran)

3. Koreksi Data Harga Tanah

Informasi sampel hasil survey di lapangan masih terpengaruh oleh berbagai faktor, seperti faktor jenis data, status hak dan faktor waktu. Oleh karena itulah perlu dilakukan penghitungan-penghitungan lebih lanjut agar bisa diperoleh informasi nilai tanah yang sudah tidak terpengaruh oleh faktor-faktor lain.

a. Koreksi Status Hak

Data harga tanah perlu dikoreksi dengan status hak, baik itu HM, HGB/HGU, maupun tanah Non sertifikat (Tanah Milik Adat)

b. Koreksi Data Transaksi

Koreksi data transaksi bisa berbeda-beda untuk tiap-tiap daerah, dimana penyesuaian harga penawaran tergantung dari karakteristik daerah itu sendiri.

c. Harga Tanah Per Meter Persegi

Setelah dilakukan berbagai koreksi penyesuaian harga, maka akan bisa didapatkan harga tanah per meter persegi, dengan cara membagi harga tanah yang sudah terkoreksi dengan luas bidang.

4. Penghitungan Nilai Standar Deviasi

Toleransi dari standar deviasi yang dapat diterima adalah kurang dari 30%. Apabila standar deviasi tiap zona masih melebihi batas toleransi tersebut, maka harus dilakukan pengecekan ulang.

5. Penghitungan NIR dan Plotting Data

Nilai Indikasi Rata-Rata merupakan nilai pasar yang wajar yang dapat mewakili nilai tanah di dalam suatu zona. Dalam setiap zona rata-rata memiliki lebih dari satu sampel harga tanah, maka untuk mendapatkan NIR dilakukan dengan cara merata-rata harga-harga sampel tanah tersebut. Kemudian dilakukan *plotting* data NIR dari *Microsoft Excel* ke dalam *ArcGIS* sesuai dengan batas zona yang telah dibuat.

IV. Hasil dan Pembahasan

Setelah dilakukan survey dan pengolahan data hasil lapangan, didapatkan pembagian zona sebanyak 58 zona.

1. Perhitungan NIR dan Standar Deviasi

Titik-titik survey zona nilai tanah yang didapatkan dari lapangan diolah, sehingga didapatkan sebaran harga tanah dan standar deviasi dari tiap-tiap zona. Berikut hasil perhitungan NIR dan standar deviasi yang didapatkan :

Tabel IV.1. Klasifikasi Harga Tanah

Zona	Harga NIR (Rp)	Standar Deviasi
1	1.302.000	23,43%
2	1.141.000	20,45%
3	900.000	6,28%
4	1.625.000	14,92%
5	4.271.000	6,43%
6	2.248.000	14,19%
7	3.139.000	18,33%
8	16.360.000	20,26%
9	11.462.000	28,75%
10	1.437.000	28,45%
11	2.321.000	28,02%
12	1.338.000	17,52%
13	635.000	7,22%
14	818.000	26,91%
15	567.000	23,57%
16	722.000	29,82%
17	536.000	5,89%
18	1.209.000	13,64%
19	219.000	6,93%
20	638.000	18,50%
21	1.015.000	6,05%
22	860.000	26,85%
23	549.000	17,41%
24	525.000	21,52%
25	440.000	29,18%
26	612.000	7,33%
27	851.000	19,25%
28	726.000	27,86%
29	552.000	20,10%
30	1.403.000	20,28%
31	748.000	26,02%
32	1.434.000	27,73%
33	919.000	28,01%

Tabel IV.1. Klasifikasi Harga Tanah (Lanjutan)

Zona	Harga NIR (Rp)	Standar Deviasi
34	915.000	27,14%
35	1.436.000	29,07%
36	394.000	27,93%
37	1.969.000	7,59%
38	729.000	7,26%
39	719.000	21,21%
40	529.000	9,80%
41	1.051.000	8,99%
42	3.619.000	28,17%
43	1.020.000	22,28%
44	430.000	29,40%
45	691.000	26,22%
46	875.000	26,21%
47	1.349.000	27,80%
48	362.000	20,41%
49	637.000	22,87%
50	405.000	21,93%
51	685.000	24,11%
52	1.064.000	28,81%
53	377.000	26,86%
54	660.000	23,36%
55	748.000	29,50%
56	976.000	28,29%
57	1.766.000	13,72%
58	827.000	22,86%

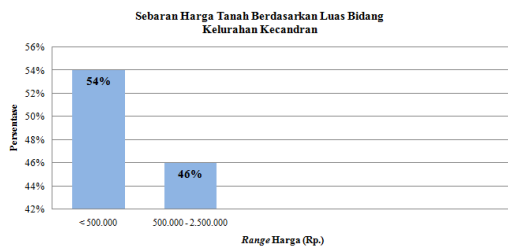
2. Analisis Sebaran Nilai Tanah Berdasarkan NIR

a. Kecandran

Luas total Kelurahan Kecandran adalah 359,22 hektar dengan total bidang tanah sebanyak 3.303 buah. Perbandingan antar klasifikasi menunjukkan jumlah yang tidak jauh berbeda. Harga tanah yang dominan di kelurahan ini yaitu sebesar Rp. 440.000. Harga tertinggi pada kelurahan ini adalah Rp. 1.349.000, sedangkan harga terendahnya sebesar Rp. 362.000.



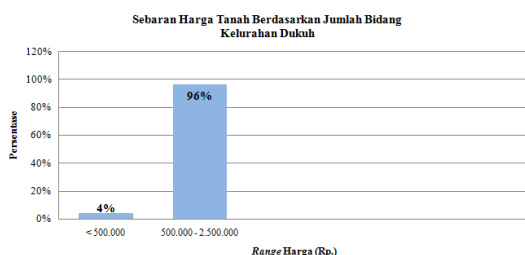
Gambar IV.2. Sebaran Harga Pasar Berdasarkan Jumlah Bidang Kecandran



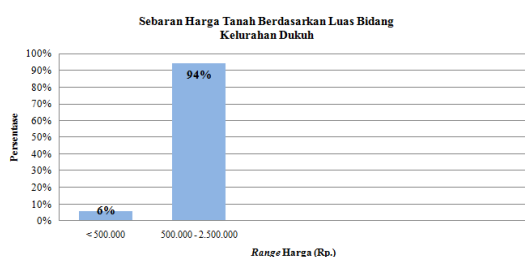
Gambar IV.3. Sebaran Harga Pasar Berdasarkan Luas Bidang Kecandran

b. Dukuh

Luas total Kelurahan Dukuh adalah 205,94 hektar dengan total bidang tanah sebanyak 4.756 buah. Sebagian besar daerah memiliki klasifikasi yang sama, hanya sebagian kecil saja yang berbeda. Harga tanah yang dominan di kelurahan ini yaitu sebesar Rp. 1.338.000. Harga tertinggi pada kelurahan ini adalah Rp. 4.271.000, sedangkan harga terendahnya sebesar Rp. 219.000.



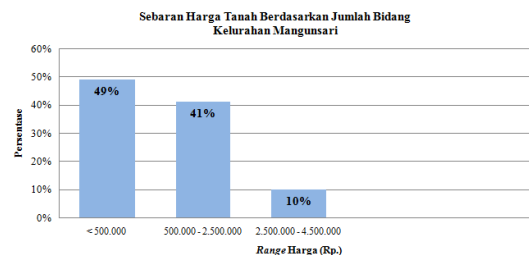
Gambar IV.4. Sebaran Harga Pasar Berdasarkan Jumlah Bidang Dukuh



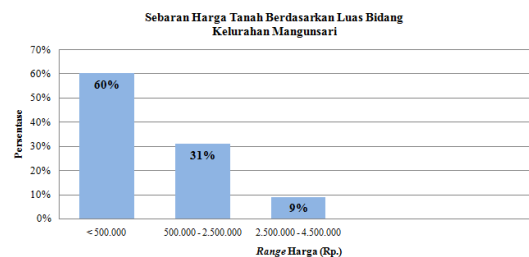
Gambar IV.5. Sebaran Harga Pasar Berdasarkan Luas Bidang Dukuh

c. Mangunsari

Luas total Kelurahan Mangunsari adalah 211,73 hektar dengan total bidang tanah sebanyak 4.337 buah. Harga yang dominan sebesar Rp. 915.000. Harga tertinggi pada kelurahan ini adalah Rp. 4.403.000, sedangkan harga terendahnya sebesar Rp. 394.000.



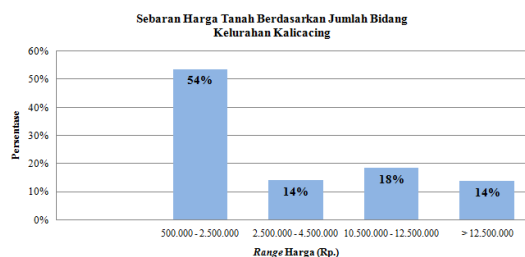
Gambar IV.6. Sebaran Harga Pasar Berdasarkan Jumlah Bidang Mangunsari



Gambar IV.7. Sebaran Harga Pasar Berdasarkan Luas Bidang Mangunsari

d. Kalicacing

Kelurahan Kalicacing merupakan pusat Kota Salatiga, dimana pusat pemerintahan dan perdagangan terletak di kelurahan ini. Luas total Kelurahan Kalicacing adalah 35,85 hektar dengan total bidang tanah sebanyak 1.672 buah. Harga dominannya sebesar Rp. 1.338.000, harga tertinggi adalah Rp. 16.360.000, sedangkan harga terendahnya sebesar Rp. 729.000.



Gambar IV.8. Sebaran Harga Pasar Berdasarkan Jumlah Bidang Kalicacing

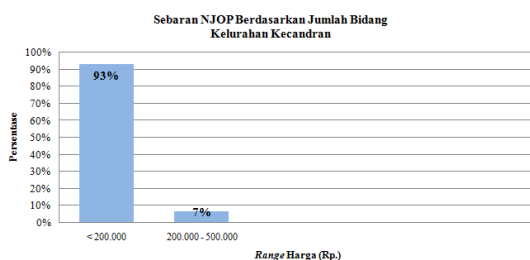


Gambar IV.9. Sebaran Harga Pasar Berdasarkan Luas Bidang Kalicacing

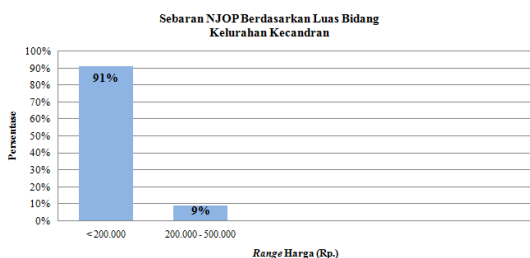
3. Analisis Sebaran Nilai Tanah Berdasarkan NJOP

a. Kecandran

Berdasarkan hasil perhitungan Nilai Jual Objek Pajak atas bidang tanah dan luasnya, dapat dianalisa bahwa perbandingan antar klasifikasi harga menunjukkan perbedaan yang cukup signifikan. Harga tanah yang dominan di kelurahan ini yaitu sebesar Rp. 40.000, dengan harga tertinggi adalah Rp. 222.000, sedangkan harga terendahnya sebesar Rp. 40.000.



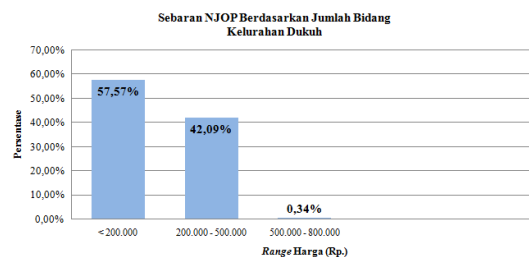
Gambar IV.10. Sebaran Harga NJOP Berdasarkan Jumlah Bidang Kecandran



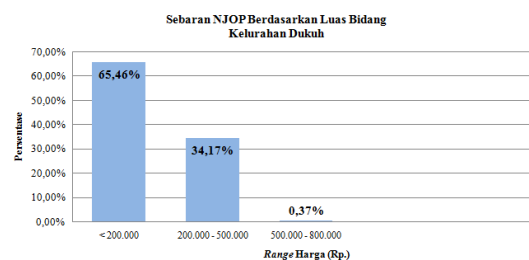
Gambar IV.11. Sebaran Harga NJOP Berdasarkan Luas Bidang Kecandran

b. Dukuh

Berdasarkan hasil perhitungan Nilai Jual Objek Pajak atas bidang tanah dan luasnya, dapat dianalisa bahwa klasifikasi harga tanah di kelurahan ini berada pada rentang kurang dari Rp. 200.000, Rp. 200.000 – Rp. 500.000 dan Rp. 500.000 – Rp. 800.000. Harga tanah yang dominan di kelurahan ini yaitu sebesar Rp. 232.000. Harga tertinggi pada kelurahan ini adalah Rp. 713.000, sedangkan harga terendahnya sama dengan Kelurahan Kecandran yaitu sebesar Rp. 40.000.



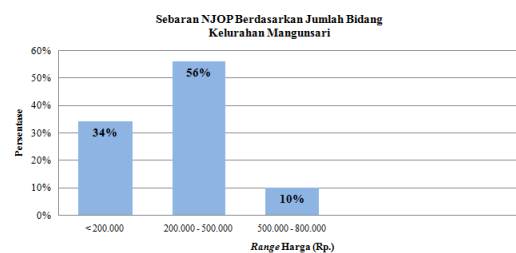
Gambar IV.12. Sebaran Harga NJOP Berdasarkan Jumlah Bidang Dukuh



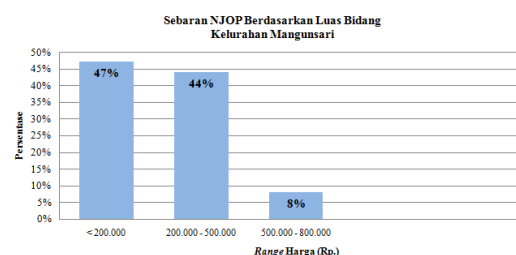
Gambar IV.13. Sebaran Harga NJOP Berdasarkan Luas Bidang Dukuh

c. Mangunsari

Berdasarkan hasil perhitungan Nilai Jual Objek Pajak atas bidang tanah dan luasnya, dapat dianalisa bahwa klasifikasi harga tanah di kelurahan ini berada pada rentang kurang dari Rp. 500.000, Rp. 500.000 – Rp. 2.500.000, dan Rp. 2.500.000 – Rp. 4.500.000, dengan harga dominan sebesar Rp. 915.000. Harga tertinggi pada kelurahan ini adalah Rp. 4.403.000, sedangkan harga terendahnya sebesar Rp. 394.000.



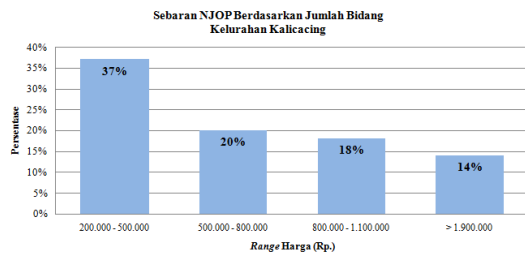
Gambar IV.14. Sebaran Harga NJOP Berdasarkan Jumlah Bidang Mangunsari



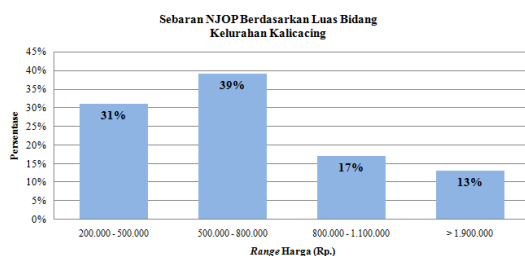
Gambar IV.15. Sebaran Harga NJOP Berdasarkan Luas Bidang Mangunsari

d. Kalicacing

Berdasarkan hasil perhitungan Nilai Jual Objek Pajak atas bidang tanah dan luasnya, dapat dianalisa bahwa harga tanah yang dominan sebesar Rp. 365.000. Harga tertinggi pada kelurahan ini adalah Rp. 2.176.000, sedangkan harga terendahnya sebesar Rp. 307.000.



Gambar IV.16. Sebaran Harga NJOP Berdasarkan Jumlah Bidang Kalicacing



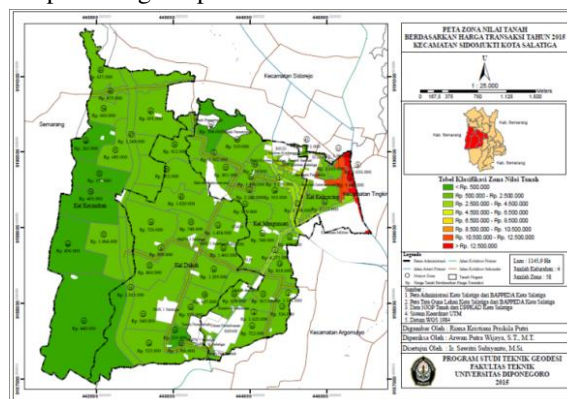
Gambar IV.17. Sebaran Harga NJOP Berdasarkan Luas Bidang Kalicacing

4. Analisis Hasil Berdasarkan Perhitungan NIR dan NJOP

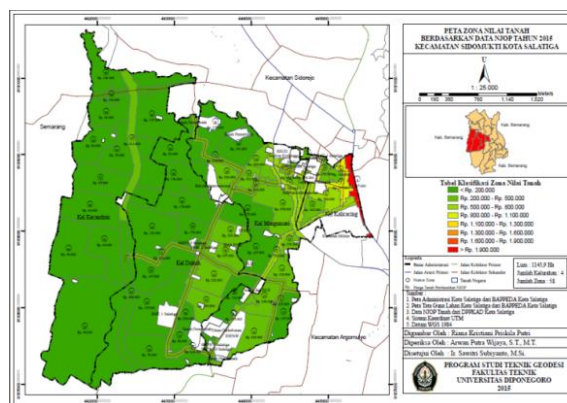
Berdasarkan hasil survey dan perhitungan yang telah dilakukan, Nilai Indikasi Rata-Rata Kecamatan Sidomukti Kota Salatiga menunjukkan nilai terendah sebesar Rp. 219.000 yang berlokasi di Kelurahan Dukuh. Wilayah selatan kelurahan ini masih banyak ditemukan penggunaan lahan berupa kebun dan hutan, faktor ketersediaan air, dan akses jalan yang sulit dilalui mempengaruhi rendahnya harga tanah di kawasan tersebut. Sedangkan NIR tertinggi berada di wilayah Kelurahan Kalicacing yaitu sebesar Rp. 16.360.000. Hal ini wajar, mengingat Kelurahan Kalicacing merupakan pusat pemerintahan dan pusat perdagangan Kota Salatiga.

Berdasarkan perhitungan data NJOP di Kecamatan Sidomukti, harga tanah terendah berada di Kelurahan Kecandran dan Kelurahan Dukuh yaitu sebesar Rp. 40.000 di Kelurahan Kecandran dan Kelurahan Dukuh. Kedua daerah ini masih didominasi oleh kebun salak dan hutan-hutan, dan terletak di perbatasan antara Kota Salatiga dengan Kabupaten Semarang. Sebanding dengan NIR, untuk NJOP tertinggi juga berada di Kelurahan Kalicacing

dengan nilai sebesar Rp. 2.176.000. Meskipun memiliki NJOP tertinggi, tetapi jika dibandingkan dengan NIR, harga tersebut masih jauh lebih rendah daripada harga di pasaran.



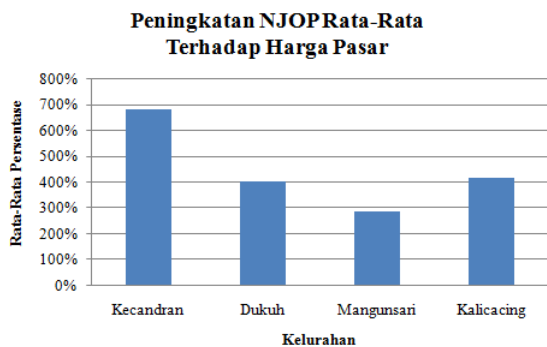
Gambar IV.18. Peta Zona Nilai Tanah Berdasarkan Harga Transaksi



Gambar IV.19. Peta Zona Nilai Tanah Berdasarkan NJOP

5. Analisis Peningkatan NJOP Terhadap NIR Harga Pasar

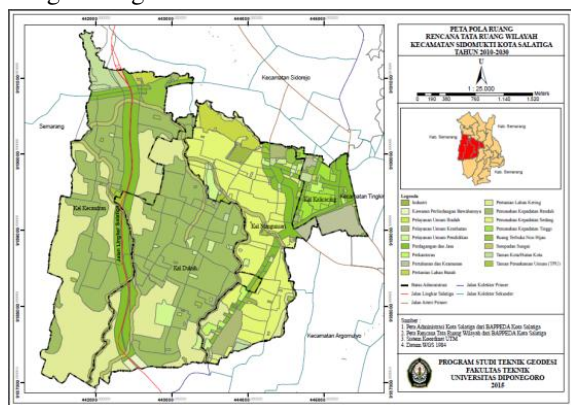
Perbedaan tertinggi antara harga tanah berdasarkan NJOP dan berdasarkan NIR harga transaksi terjadi di Kelurahan Kecandran yaitu sebesar 1563%. Sejak difungsikannya Jalan Lingkar Selatan Kota Salatiga, harga di kawasan tersebut meningkat tajam karena lokasi yang dulunya berupa kebun dan hutan, sekarang justru cocok dan banyak dilirik untuk menjadi tempat usaha. Sedangkan perbedaan harga terendah berada di Kelurahan Kalicacing yaitu sebesar 57%. Alasannya karena kondisi pemukiman yang terlalu padat, bahkan hampir tidak ada tanah kosong dan akses jalan sangat sulit. Dengan kondisi seperti ini, wilayah tersebut sulit untuk berkembang sehingga sedikit masyarakat yang berminat untuk melakukan transaksi jual-beli tanah atau rumah di kawasan ini. Oleh karena itulah peningkatan harga pasarnya tergolong rendah.



Gambar IV.20. Peningkatan NJOP Rata-Rata Per Kelurahan Terhadap Harga Pasar

6. Analisis Kesesuaian Rencana Tata Ruang Wilayah Jalan Lingkar Salatiga

Berdasarkan hasil survey lapangan dan perhitungan data, terlihat peningkatan harga transaksi pasar terhadap NJOP di sepanjang jalur Jalan Lingkar Salatiga memiliki klasifikasi yang tinggi, yaitu antara 225% - 1.563% dengan harga Rp. 500.000 – Rp. 2.500.000 per meter persegi. Hal ini dikarenakan Jalur Lingkar Salatiga yang dulunya hanya berupa hutan, kini mulai banyak diminati oleh masyarakat untuk membuka usaha perdagangan maupun jasa. Keadaan ini juga sudah sesuai apabila dibandingkan dengan Peta Pola Ruang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Salatiga Tahun 2010-2030 dimana area sepanjang Jalan Lingkar Salatiga memang direncanakan sebagai kawasan perdagangan dan jasa. Sedangkan rencana pola ruang area di sekitar jalan lingkar tersebut adalah berupa pemukiman kepadatan rendah dan pertanian lahan kering, dan sampai sekarang masih banyak didominasi hutan dan kebun, sehingga masih sangat memungkinkan untuk mengembangkan usaha di daerah tersebut.



Gambar IV.21. Peta Pola Ruang RTRW Kota Salatiga Tahun 2010-2030

V. Kesimpulan dan Saran

V.1. Kesimpulan

Sebagai akhir dari pelaksanaan serangkaian penelitian Tugas Akhir ini, dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Berdasarkan hasil survey dan penelitian, Kecamatan Sidomukti Kota Salatiga terbagi menjadi 58 zona nilai tanah. Nilai Indikasi Rata-Rata Kecamatan Sidomukti Kota Salatiga menunjukkan nilai terendah sebesar Rp. 219.000 yang berlokasi di Kelurahan Dukuh. Sedangkan NIR tertinggi berada di wilayah Kelurahan Kalicacing yaitu sebesar Rp. 16.360.000. Harga tanah terendah berdasarkan NJOP berada di Kelurahan Kecandran dan Kelurahan Dukuh yaitu sebesar Rp. 40.000. Sebanding dengan NIR, untuk NJOP tertinggi juga berada di Kelurahan Kalicacing dengan nilai sebesar Rp. 2.176.000.
2. Berdasarkan hasil perhitungan, didapatkan perbedaan antara NJOP hasil survey dengan NJOP dari data DPPKAD tertinggi di Kelurahan Kecandran yaitu sebesar 1.563%. Sedangkan perbedaan harga terendah berada di Kelurahan Kalicacing yaitu sebesar 57%.

V.2. Saran

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, maka dapat diberikan saran sebagai berikut :

1. Penyebaran kerataan sampel sebaiknya benar-benar diperhatikan agar harga tanah benar-benar mewakili setiap zona.
2. Perencanaan titik sampel sebaiknya berjumlah lebih banyak dari standar minimumnya, untuk mengantisipasi data yang tidak valid dan harus dihapus.
3. Pembuatan zona awal sebaiknya benar-benar memperhatikan karakteristik wilayahnya.
4. Dari tingginya peningkatan harga pasar terhadap NJOP, sebaiknya dipertimbangkan kembali penetapan besarnya NJOP sebagai dasar dalam penarikan PBB.

VI. DAFTAR PUSTAKA

Aimatus. (2011) : *Pajak Bumi dan Bangunan*, <https://aimatus.wordpress.com/tag/maka-njop-untuk-perhitungan-pbb-nya-sebagai-berikut-langkah-pertama-adalah-mencari-njop-dari-dua-desa-tersebut-yang-mempunya-nilai-paling-besar/>, Diunduh pada 30 Maret 2015.

- Insukindro. 1994 : *Penerimaan Pajak*. Djambatan. Bandung.
- Junianto, B., dan Haryanto, A. T. (2015) : *Pemerintah Akan Ganti NJOP dengan Zona Nilai Tanah*, <http://nasional.news.viva.co.id/news/read/584949-pemerintah-akan-ganti-njop-dengan-zona-nilai-tanah>, Diunduh pada 31 Maret 2015.
- Sutawijaya, A. (2004) : *Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tanah Sebagai Dasar Penilaian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) PBB di Kota Semarang*. Jurnal Ekonomi Pembangunan, Vol. 9, No. 1, Juni 2004, 69. Universitas Islam Indonesia. Semarang.
- Trisnarningsih, L. (2008) : *Aplikasi Autodesk Map 2004 Dan Microsoft Excel 2003 Untuk Pemetaan Nilai Tanah Berbasis Harga Pasar Di Kecamatan Sragen Kabupaten Sragen, Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia*. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. Yogyakarta.